

Zásady umiestnenia nových pozemkov

Zásady umiestnenia nových pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav v katastrálnom území Sebedražie (ďalej „PPÚ“), ktoré boli odsúhlasené predstavenstvom Združenia účastníkov pozemkových úprav v k. ú. Sebedražie (ďalej len „ZÚPÚ“). Zásady umiestnenia nových pozemkov v obvode PPÚ (ďalej len „ZUNP“) stanovujú pravidlá, na základe ktorých budú navrhované a umiestňované nové pozemky v rozdeľovacom pláne PPÚ. Majú vychádzať a byť v súlade so zákonom o pozemkových úpravách, so schválenými všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia v obvode PPÚ a majú odzrkadľovať väčšinové záujmy účastníkov konania.

Pravidlá pre označovanie

1. ZUNP sú dané podmienkami, ktoré sú upravené zákonom SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“). V texte sú označené symbolom: **§**
2. Podmienky ZUNP, ktoré nie sú upravené zákonom, tvoria návrh dohody vlastníkov alebo správcov štátnej pôdy o záväzných podmienkach, ktoré budú zohľadnené pri novom usporiadaní. Sú označené symbolom: **D**
3. ZUNP sú doplnené informatívnymi ustanoveniami, ktoré sú označené symbolom: **I**

Všeobecné podmienky scel'ovania pozemkov

- §** 1. Za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom a porasty podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom pozemkov a spoluvlastníckych podielov k pozemkom vyrovnanie (§ 11 ods. 1 zákona). Ruší sa doterajšie podielové spoluvlastníctvo k pozemkom (§ 11 ods. 13 a 14 zákona).
- §** 2. Vyrovnanie sa poskytuje v nových pozemkoch (§ 11 ods. 2 zákona), alebo ak s tým vlastník súhlasí, v peniazoch (§ 11 ods. 8 až 11 zákona).
- §** 3. Vyrovnanie musí primerane zodpovedať nárokovateľnej výmere za pôvodné pozemky a hodnotu pôvodných pozemkov a trvalých porastov, ktoré sa na nich nachádzajú (§ 11 ods. 2 a 3 zákona).
- §** 4. Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje 10% hodnoty pôvodných pozemkov vrátane pozemkov alebo ich častí potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia (§ 11 ods. 4 zákona).
- §** 5. Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel výmery pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje 10% výmery pôvodných pozemkov vrátane pozemkov alebo ich častí potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia (§ 11 ods. 5 zákona).
- §** 6. S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel výmery a hodnoty nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch (§ 11 ods. 4 a 5 zákona).
- §** 7. Na určenie hodnoty pozemkov bola vytvorená mapa hodnoty pozemkov v obvode PPÚ (§ 9 ods. 3 až 8 a ods. 16 zákona).
- D** 8. Hodnota pozemkov s druhom pozemku vodná plocha a zastavaná plocha, ktoré nie sú spoločnými zariadeniami a opatreniami je stanovená podľa bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky (ďalej len „BPEJ“) príslušných pozemkov.
- I** 9. Po vykonaní PPÚ pôvodné pozemky zaniknú. S nimi zaniknú aj užívacie vzťahy k poľnohospodárskym a lesným pozemkom a náhradné pozemky, ktoré boli vydané v zmysle pôvodného § 15 zákona.

Nové pozemky vlastníkov

- D** 10. Vlastník má nárok aspoň na jeden nový pozemok, ak výmera pozemkov alebo spoluvlastníckych podielov k pozemkom poľnohospodárskej pôdy je väčšia ako 400 m² a je dodržaná primeranosť v hodnote nových pozemkov.
- §** 11. Ak vlastník vlastní pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom nelesnej pôdy vo výmere do 400 m², ktoré nemožno sceliť s ostatnými pozemkami vlastníka a za ktoré nebol uplatnený nárok na vyrovnanie v peniazoch, jeho pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom sa zlúčia do celku s ostatnými pozemkami alebo spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov do 400 m² a určí sa jeho spoluvlastnícky podiel (§ 11 ods. 15 zákona).
- §** 12. Ak vlastník vlastní pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria lesné pozemky vo výmere do 2000 m² (okrem podielov spoločnej nehnuteľnosti), ktoré nemožno sceliť s ostatnými pozemkami vlastníka a za ktoré nebol uplatnený nárok na vyrovnanie v peniazoch, jeho pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom sa zlúčia sa do celku s ostatnými pozemkami alebo spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov do 2000 m² a určí sa v ňom spoluvlastnícky podiel vlastníka (§ 11 ods. 16 zákona).
- D** 13. Do podielového spoluvlastníctva sa zlúčia aj pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria lesné pozemky vo výmere väčšej ako 2000 m² (mimo podielu spoločnej nehnuteľnosti). Ak vlastník nesúhlasí s ich

Projekt pozemkových úprav v k. ú. Sebedražie

zlúčením do celku s ostatnými pozemkami alebo spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov má nárok aspoň na jeden nový pozemok bez spoluvlastníckych podielov. Túto požiadavku si vlastník môže uplatniť pri osobnom prerokovaní návrhu nového usporiadania pozemkov (§12 ods. 6 zákona).

- I** 14. Uplatnenie užívacích práv vlastníkov a užívateľov pôdy na obhospodarovanie pozemkov v novom usporiadaní, ktoré budú tvoriť lesné pozemky upravuje zákon SNR č. 326/2005 Z. z. o lesoch v platnom znení (ďalej len „zákon o lesoch“). Noví vlastníci lesných pozemkov sú povinní po právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom určeným v rozhodnutí (§14 ods. 4, zákona) obhospodarovat' lesné pozemky podľa tohto zákona a ostatných súvisiacich predpisov týkajúcich sa lesnej pôdy.
- D** 15. Do podielového spoluvlastníctva sa zlúčia aj pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria ostatnú plochu vo výmere väčšej ako 400 m² – jedná sa o nepoľnohospodárske a nelesné pozemky. Ak vlastníci nesúhlasia so zlúčením do celku s ostatnými pozemkami alebo spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov má nárok aspoň na jeden nový pozemok bez spoluvlastníckych podielov. Túto požiadavku si vlastník môže uplatniť pri osobnom prerokovaní návrhu nového usporiadania pozemkov (§12 ods. 6 zákona).
- S** 16. Na pozemky v novom usporiadaní sa vzťahujú obmedzenia, ktoré vyplývajú z existencie chránených území a ich ochranného pásma alebo z ochranného pásma prvkov technickej infraštruktúry (§11 ods. 22 zákona).
- D** 17. Pozemky registra C-KN vysporiadané a vedené na listoch vlastníctva v 1/1 budú pridelené vlastníkovi na pôvodnom mieste. Ak bolo osobne prejednané premiestnenie nových pozemkov, je možné ich nové umiestnenie (s prihliadnutím na potrebu zabezpečenia prístupu k všetkým novým pozemkom v obvode PPÚ).
- D** 18. Pozemky, ktoré zostávajú v pôvodnej lokalite (bloku), musia spĺňať kritériá umiestňovania pozemkov v bloku, to znamená, že pôvodný tvar pozemku môže byť upravený a prispôsobený optimálnemu umiestneniu v bloku.
- D** 19. V prípade sporov o umiestnenie nových pozemkov v konkrétnych lokalitách sa bude prihliadať na podmienku, či výmera vlastníctva účastníkov v spornej lokalite spĺňa podmienku minimálnej výmery pozemku podľa zákona. Ak sa účastníci nedohodnú, zachová sa pomer výmer pôvodných parcel.

Spoločná nehnuteľnosť

- I** 20. Vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti – Urbárskeho pozemkového spoločenstva Sebedražie (ďalej len „urbár“) v konaní vo veci PPÚ zastupuje predseda urbáru v súlade so zákonom (§ 8 ods. 6 zákona).
- S** 21. Pozemky, ktoré patria do obvodu pozemkových úprav a tvoria spoločnú nehnuteľnosť, môžu sa rozdeliť, ak s tým súhlasia vlastníci nadpolovičnej výmery spoločnej nehnuteľnosti (§11 ods. 13 zákona)
- I** 22. Vlastníkom súkromnej lesnej pôdy na pričlenenie ich lesnej pôdy k vlastníctvu urbáru postačuje písomná žiadosť. Žiadosti takýchto vlastníkov treba doručiť Okresnému úradu Prievidza, pozemkovému a lesnému odboru (ďalej len „OP PD PLO“) prostredníctvom vyplnených „Dotazníkov k prerokovaniu návrhov a požiadaviek vlastníkov v zmysle § 11 ods. 18 zákona“. Ak niektorý z uvedených vlastníkov nepožiadala o uvedené pričlenenie dotazníkom a chce tak vykonať, je potrebné, aby žiadosť doručil OP PD PLO do **60 dní odo dňa doručenia** týchto ZUNP. Žiadosti, ktoré boli a budú doručené OP PD PLO, následne OP PD PLO doručí výboru urbáru, ktorý o nich rozhodne.

Projektové bloky pre scel'ovanie pozemkov

- I** 23. Obvod PPÚ je rozdelený na tzv. projektové bloky v závislosti od miestnych pomerov za účelom vytvorenia homogénnych blokov, v ktorých sa bude relatívne samostatne riešiť starý a nový stav usporiadania pozemkov.
- I** 24. Predstavenstvom ZÚPÚ boli odsúhlasené projektové bloky A až R. Grafická príloha s definovanými projektovými blokmi je neoddeliteľnou súčasťou týchto ZUNP.
- I** 25. Projekčný blok je pôdny celok vymedzený druhom pozemku, veľkosťou a tvarom primeraný prírodným podmienkam a funkčnej spätosti prírodných procesov, s rovnakým spôsobom obhospodarovania a približne rovnakým zhodnotením a výnosom z celej plochy (označený napr. 60, nPp-30b, VZO-17b a pod.).
- I** 26. Na lesnej pôde charakter projekčného bloku spĺňa lesný dielec, ktorý bude súčasne aj novovytvorenou parcelou registra nového stavu.
- I** 27. Vyrovnanie v nových pozemkoch sa vykoná v rámci projektových blokov. Podrobnosti vyrovnania v pozemkoch upravujú nižšie uvedené *Pravidlá scel'ovania pozemkov a vlastníckych podielov k pozemkom* v obvode PPÚ.

Pravidlá scel'ovania pozemkov a vlastníckych podielov k pozemkom

- D** 28. Vlastníkovi bude v novom usporiadaní vyčlenený čo najmenší počet nových pozemkov za súčasného dodržania podmienok vyplývajúcich zo zákona a ZUNP.
- D** 29. Nové pozemky vlastníka budú prednostne umiestnené v projektovom bloku a projekčnom celku, v ktorom sa nachádzala najväčšia časť výmery z jeho pozemkov alebo z výmery spoluvlastníckych podielov k pozemkom.
- D** 30. Pozemky vlastníka alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom o výmere menšej ako 400 m² môžu byť premiestnené v rámci projektových blokov.

Projekt pozemkových úprav v k. ú. Sebedražie

- D** 31. Projektový blok C tvorí plochu jestvujúcej rýchlostnej cesty. V rámci projektového bloku C nebudú pozemky vlastníkov premiestňované do iných blokov, môžu byť zlúčené do jednej parcely.
- D** 32. Zachovanie súčasného usporiadania vlastníctva v niektorých projekčných celkoch môže poskytovať výhody doterajším vlastníkom. Scelenie pozemkov a spoluvlastníckych podielov k pozemkom sa vykoná v rámci takto definovaných plôch v blokoch **E2, D2, D3, F2, I1, I2, J1, N2 a R**, ďalej ako bloky so zvýšeným záujmom.
- D** 33. Plocha so zvýšeným záujmom budú riešené podľa bodu **32** týchto zásad. Pozemky vlastníka alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom o súhrnnej výmere v ploche menšej ako 25 m² môžu byť premiestnené z tejto plochy do iných projekčných celkov.
- D** 34. Na nové pozemky pod stavbami v areáli firmy Remix budú prednostne umiestnené pozemky vlastníka tejto stavby, pokiaľ pôvodný vlastník nebude namietat'.
- D** 35. Nárok na vyrovnanie v projektovom bloku, ktorý poskytuje výhody súčasným vlastníkom môže zaniknúť, len ak s tým vlastníkom súhlasí a nárok sa môže uplatniť v inom bloku, za súčasného dodržania podmienok vyplývajúcich zo zákona a zásad na umiestnenie nových pozemkov.
- D** 36. Všetky nové pozemky budú navrhnuté tak, aby bol na ne zabezpečený prístup po existujúcich a navrhnutých komunikáciách. V odôvodnených prípadoch je možné zabezpečiť prístup na nové pozemky formou ťarchy – práva prechodu a prejazdu len s výslovným súhlasom vlastníka, na pozemku ktorého by bola ťarcha.
- D** 37. Na vecné bremená v registri pôvodného stavu, hlavne obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem produktovodov sa neprihliada, okrem lokalít so zvýšeným záujmom.
- D** 38. Vlastníkom, ktorý majú trvalý pobyt v susedných obciach a prejavia záujem, môže sa zohľadniť skutočnosť tohto pobytu a nové pozemky umiestniť ak to bude možné čo najbližšie ku katastrálnej hranici obce v ktorej má daný vlastník trvalý pobyt.
- D** 39. V prípade záujmu vlastníkov sa pri umiestňovaní nových pozemkov, pokiaľ to bude možné, môžu sa brať do úvahy príbuzenské vzťahy alebo iné zámery a nové pozemky sa môžu umiestňovať vedľa seba, ak toto umiestnenie bude zároveň spĺňať vyššie uvedené zákonné kritériá primeranosti nových pozemkov. Oznámenie takýchto požiadaviek je možné podať najneskôr pri osobnom prerokovaní návrhu nového usporiadania územia podľa § 12 ods. 6 zákona.
- D** 40. Zmeny vlastníctva pôvodných parciel v evidencii katastra nehnuteľností po zverejnení projektu (predaj, dedenie, darovanie a pod.) sa v PPÚ odzrkadlia predovšetkým v zmene vlastníctva už navrhnutých a zverejnených parciel projektu, ktorých umiestnenie záväzne dohodol v PPÚ ich predchádzajúci vlastník.
- D** 41. Pri umiestňovaní nových pozemkov vlastníkov, ktorí nemajú záujem vykonávať poľnohospodársku činnosť a chcú svoje pozemky prenajímať, môžu byť zohľadňované aj budúce nájomné vzťahy tak, aby bolo umožnené efektívne obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nájomcom. V takomto prípade je potrebné písomne predložiť požiadavku OP PD PLO do **60 dní odo dňa doručenia** týchto ZUNP. Umiestnenie nových pozemkov musí zároveň spĺňať vyššie uvedené zákonné kritériá primeranosti nových pozemkov a dodržané **Pravidlá scelovania pozemkov a vlastníckych podielov k pozemkom** podľa týchto ZUNP.
- D** 42. Pre bloky v skupine projekčných celkov a skupín **F2, D3, I1 a I2** sa budú umiestňovať len pôvodní vlastníci, majetok obce. Ak má vlastník aj inú výmeru v obvode projektu, môže sa mu sem presunúť len v prípade zachovania vyššie uvedené zákonných kritérií primeranosti nových pozemkov v rovnakom pomere k pôvodnej výmere ako pre ostatných vlastníkov v projekčnom bloku.

Vyrovnanie v peniazoch

- §** 43. Ak s tým vlastníkom súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu do výmery 400 m² vrátane trvalých porastov na nich, poskytne sa v peniazoch. Vyrovnanie sa vykoná medzi Slovenským pozemkovým fondom a vlastníkom pozemkov v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav (§11 ods. 8 zákona).
- §** 44. Ak s tým vlastníkom súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k lesným pozemkom do výmery 2 000 m² vrátane lesných porastov na nich, poskytne sa v peniazoch. Vyrovnanie sa vykoná medzi správcou a vlastníkom pozemku v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav (§ 11 ods. 9 zákona).
- §** 45. Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Po doručení tohto súhlasu OP PD PLO nemožno súhlas odvolať (§ 11 ods. 11 zákona). Hodnota pozemkov na vyrovnanie v peniazoch je uvedená vo výpise z registra pôvodného stavu.
- D** 46. Termín podania písomného súhlasu vlastníka s vyrovnaním v peniazoch je **do 60 dní odo dňa doručenia** týchto ZUNP. Písomné podanie je potrebné doručiť OP PD PLO s úradne osvedčeným podpisom vlastníka.

Projekt pozemkových úprav v k. ú. Sebedražie

47. Hodnota pozemkov v areáli firmy Remix je vyššia než hodnota týchto pozemkov, ktorá bola určená v PPÚ. Vzhľadom na uvedenú skutočnosť je nevýhodné požadovať za tieto pozemky vyrovnanie v peniazoch.

Usporiadanie vlastníctva spoločných a verejných zariadení a opatrení

48. V rámci vypracovania všeobecných zásad funkčného usporiadania územia boli definované a navrhnuté spoločné zariadenia a opatrenia a verejné zariadenia a opatrenia. Navrhovaná výmera plôch spoločných zariadení a opatrení je 19,2 ha. Výmera plôch navrhnutých verejných zariadení a opatrení je 7,3 ha.
49. Pozemky určené projektom pozemkových úprav pre spoločné zariadenia a opatrenia poskytuje najprv štát a obec (§ 11 ods. 7 zákona).
50. Ak nie je dostatok výmery pozemkov vo vlastníctve štátu a obce na spoločné zariadenia a opatrenia v poradí podľa zákona, tak potrebu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia znášajú všetci účastníci a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k hodnote všetkých pozemkov v obvode PPÚ (§ 12 ods. 8 zákona).
51. Štát - prostredníctvom svojich správcov a obec Sebedražie poskytnú nevyhnutnú výmeru pre spoločné zariadenia a opatrenia.
52. Pozemky určené projektom pozemkových úprav pre verejné zariadenia a opatrenia poskytuje ten, komu prejde do vlastníctva alebo správy pozemok určený na verejné zariadenia a opatrenia (§ 12 ods. 8 zákona).
53. Pokiaľ sa preukáže v priebehu projektovania nevyhnutná potreba návrhu ďalších spoločných zariadení a opatrení najmä z dôvodu zabezpečenia prístupu k pozemkom, budú navrhnuté nové spoločné zariadenia a opatrenia s vyčlenením nevyhnutnej výmery.
54. Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia, okrem pozemkov uvedených v § 11 ods. 21 zákona nadobudne obec za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby (§ 11 ods. 19 zákona). Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudzit' ani zaťažiť (§ 11 ods. 20 zákona).

Vyhlásenie platnosti ZUNP

55. ZUNP sú platné ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastní najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú nariadené pozemkové úpravy. ZUNP sa zverejnia verejnou vyhláškou a doručia známym vlastníkom do vlastných rúk. (§ 11 ods. 23 zákona).
56. Za súhlas sa považuje aj to, ak vlastní nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená. Námietka bude považovaná za neopodstatnenú, ak nesúvisí so ZUNP, alebo je v rozpore so zákonom (§ 11 ods. 23 zákona).
57. OP PD PLO po uplynutí lehoty zverejnenia zásad vyhodnotí námietky účastníkov pozemkových úprav a posúdi ich opodstatnenosť. Po vyhodnotení podaných námietok budú spočítané súhlasy a nesúhlasy vlastníkov s ich plošným vyjadrením výmery pozemkov. Ak bola splnená zákonná podmienka podľa § 11 ods. 23 zákona, OP PD PLO vyhlási platnosť ZUNP.

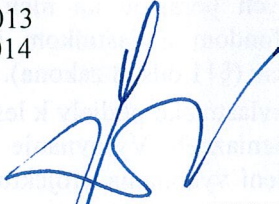
Zmeny a doplnky všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav

58. Na účely vyrovnania hraníc scelených pozemkov, úpravy priestorových parametrov pozemkov určených PPÚ na spoločné zariadenia a opatrenia a verejné zariadenia a opatrenia, zariadenia prístupov na pozemky vlastníkov a iné odôvodnené zmeny je potrebné vykonať zmeny a doplnky všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode PPÚ.

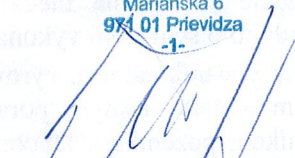
Výklad zásad na umiestnenie nových pozemkov

59. Ak pri výklade zásad nových pozemkov dôjde k rôznym nezhodám alebo „sporom“ medzi vlastními alebo pri potrebe individuálneho riešenia rôznych situácií, rozhodne o ich riešení predstavenstvo ZÚPÚ na svojom zasadnutí za prítomnosti a dohľadu OP PD PLO.

V Sebedraží, dňa 10. júla 2013
Aktualizované 28. marca 2014


.....
Ing. Peter Juríček
predseda predstavenstva ZÚPÚ

Okresný úrad Prievidza
Pozemkový a lesný odbor
Mariánska 6
971 01 Prievidza
-1-


.....
Ing. Jozef Otto
vedúci odboru